

JUAL BELI: BAGAIMANA JIKA TRANSAKSI JUAL BELI ATAS TANAH TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).

Febrian, Oktar Hasudungan, Diana Ria Winanti Napitupulu

Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Email korespondensi: febrian.hutabarat@gmail.com

ABSTRAK

Jual beli tanah di Indonesia harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, salah satunya dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, masih banyak transaksi yang dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT, yang menimbulkan masalah hukum terkait status kepemilikan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji peran PPAT dalam transaksi jual beli tanah dan dampaknya terhadap sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Data yang dikumpulkan melalui studi dokumen dianalisis menggunakan pendekatan yuridis normatif dan analisis tematik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa PPAT berisiko menimbulkan sengketa hukum dan ketidakjelasan status tanah. Penelitian ini juga memberikan rekomendasi untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dan memperkuat peran PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah, serta pengembangan sistem informasi pertanahan yang lebih baik. Dengan demikian, diharapkan dapat tercipta sistem pertanahan yang lebih transparan dan adil, serta mengurangi potensi sengketa di masa depan.

Kata Kunci: Jual beli tanah, Akta Jual Beli (AJB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perlindungan hukum, kepastian hukum.

ABSTRACT

Land transactions in Indonesia must comply with procedures regulated by legislation, including the creation of a Sale and Purchase Deed (AJB) before the Land Deed Official (PPAT). However, many transactions are still conducted underhandedly without involving PPAT, leading to legal issues regarding land ownership status. This study aims to examine the role of PPAT in land transactions and its impact on the land administration system in Indonesia. Data collected through document studies were analyzed using a normative legal approach and thematic analysis. The findings show that land transactions without PPAT carry risks of legal disputes and unclear land ownership status. This research also offers recommendations to increase public legal awareness and strengthen the role of PPAT in every land transaction, as well as the development of a better land information system. It is expected that these measures will create a more transparent and fair land system and reduce potential disputes in the future.

Keywords: *Sale and purchase of land, Deed of Sale and Purchase (AJB), Land Deed Making Officer (PPAT), legal protection, legal certainty.*

PENDAHULUAN

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang umum terjadi di Masyarakat (Elviani & Amboro, 2020; Pertiwi & Cahyarini, 2023; Sudaryanto, 2015). Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, jual beli tanah harus memenuhi persyaratan formal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu persyaratan utama dalam transaksi jual beli tanah adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Abdullah et al., 2022; Nugroho, 2022; Yoga Alfi Setiawan & Suroto, 2023). AJB berfungsi sebagai bukti autentik yang memiliki kekuatan hukum dalam pembuktian peralihan hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT, sehingga

menimbulkan berbagai permasalahan hukum (Abdillah & Rostini, 2022; Ariatmaj, 2018; Dina Setiani & Kholishayuddin, 2022).

Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), transaksi jual beli tanah yang tidak sah masih cukup tinggi di Indonesia. Studi menunjukkan bahwa lebih dari 30% transaksi jual beli tanah di Indonesia dilakukan tanpa melalui PPAT dan tidak tercatat dalam sistem administrasi pertanahan (BPN, 2020). Hal ini berisiko menyebabkan masalah serius terkait status kepemilikan tanah, terutama jika muncul klaim dari pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut. Dalam beberapa kasus, akibat ketidaktertiban ini, pembeli tanah yang sah secara fisik, tetapi tidak memiliki bukti transaksi yang sah, terpaksa menghadapi sengketa hukum yang panjang, dan bahkan dapat kehilangan hak atas tanah yang dibelinya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui prosedur yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuat dalam bentuk AJB di hadapan PPAT. Tanpa adanya AJB, transaksi jual beli tanah dianggap tidak sah secara hukum dan tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah (Wilan, 2018). Hal ini menyebabkan banyak pembeli tanah yang berada dalam posisi lemah secara hukum karena hak kepemilikannya tidak tercatat secara resmi.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan masih terjadi karena berbagai alasan, antara lain kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan, biaya administrasi yang dianggap tinggi, serta keinginan untuk menghindari pajak dan biaya lainnya (Sudaryanto, 2015). Selain itu, banyak transaksi semacam ini terjadi dalam lingkungan keluarga atau komunitas kecil yang mengandalkan kepercayaan antara pihak-pihak yang bertransaksi. Padahal, ketidaktertiban dalam administrasi kepemilikan tanah dapat menimbulkan konflik hukum di kemudian hari, seperti sengketa kepemilikan, gugatan pihak ketiga, atau bahkan pengusuran secara paksa.

Dari perspektif hukum, transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi persyaratan formal dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi pihak ketiga maupun negara. Hal ini dikarenakan tanah yang diperjualbelikan tidak tercatat dalam sistem administrasi pertanahan negara, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Dalam beberapa kasus, pembeli tanah dapat kehilangan haknya jika pemilik awal atau ahli warisnya mengklaim kembali tanah tersebut di pengadilan. Penelitian ini mengacu pada hal tersebut untuk mengeksplorasi lebih dalam dampak dari transaksi jual beli tanah tanpa AJB terhadap sistem administrasi pertanahan Indonesia.

Untuk mengatasi masalah ini, penting untuk mengkaji lebih lanjut tentang regulasi yang ada dan memberikan rekomendasi tentang bagaimana transaksi jual beli tanah dapat lebih sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan solusi atas permasalahan transaksi jual beli tanah yang tidak sah dengan memberikan pemahaman lebih dalam mengenai pentingnya pembuatan AJB di hadapan PPAT dan penerapan sistem informasi yang lebih baik untuk administrasi pertanahan. Dengan solusi ini, diharapkan pemerintah dapat memperbaiki sistem transaksi jual beli tanah agar lebih efisien, transparan, dan sesuai dengan hukum yang berlaku, serta mengurangi potensi sengketa pertanahan di masa mendatang.

Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penelitian ini juga akan mengeksplorasi lebih banyak studi mengenai masalah hukum yang muncul akibat transaksi jual beli tanah tanpa PPAT, dengan mengacu pada beberapa kasus hukum yang pernah terjadi, termasuk bagaimana hal tersebut mempengaruhi sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi signifikan dalam memperbaiki kebijakan pemerintah, memastikan peraturan terkait transaksi jual beli tanah ditegakkan dengan lebih baik, dan mengurangi kasus sengketa yang berpotensi merugikan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yang melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan (hukum normatif). Pendekatan campuran ini dipilih untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang peran PPAT dalam transaksi jual beli tanah.

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian hukum normatif berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah di Indonesia, khususnya yang dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Fokus utama dari penelitian ini adalah untuk mengkaji aspek-aspek hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan terkait lainnya, dan kaitannya dengan praktik hukum yang terjadi dalam masyarakat.

Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini mencakup Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), serta peraturan-peraturan lainnya yang relevan dengan transaksi jual beli tanah. Selain itu, bahan hukum sekunder juga digunakan, seperti literatur, jurnal ilmiah, artikel, dan buku yang membahas mengenai teori dan praktik jual beli tanah, serta berbagai pendapat dari para ahli hukum yang berkompeten.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen. Studi dokumen dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menganalisis berbagai dokumen hukum yang berkaitan dengan topik penelitian, seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan dokumen-dokumen hukum lainnya. Teknik ini memungkinkan peneliti untuk menggali lebih dalam isi dari peraturan perundang-undangan yang mengatur jual beli tanah serta mengkaji bagaimana ketentuan tersebut diterapkan dalam praktik hukum.

Teknik Analisis Data

Setelah pengumpulan data melalui studi dokumen, analisis data akan dilakukan secara komprehensif menggunakan teknik analisis tematik dan analisis konten. Data yang terkumpul akan dikelompokkan ke dalam tema-tema utama yang relevan dengan masalah transaksi jual beli tanah tanpa PPAT. Proses ini melibatkan pengkodean untuk menandai bagian-bagian penting dari dokumen hukum, peraturan, dan studi literatur yang berkaitan dengan jual beli

tanah. Hasil dari pengkodean ini akan dianalisis lebih lanjut untuk menentukan pola atau hubungan yang ada, seperti kesenjangan dalam penerapan hukum atau tantangan administratif yang dihadapi dalam proses transaksi tanah.

Selain itu, penelitian ini juga akan menggunakan pendekatan komparatif untuk membandingkan peraturan hukum yang ada di Indonesia dengan praktik terbaik di negara lain yang memiliki sistem administrasi pertanahan yang serupa. Hal ini bertujuan untuk mengidentifikasi praktik yang dapat diadopsi atau disesuaikan dengan kondisi Indonesia guna meningkatkan efektivitas sistem administrasi pertanahan dan transaksi jual beli tanah. Dengan demikian, analisis data tidak hanya akan berfokus pada penafsiran teks hukum yang ada, tetapi juga pada rekomendasi praktis untuk memperbaiki kebijakan dan sistem hukum terkait jual beli tanah..

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implikasi Hukum dari Jual Beli Tanah Adat

Tanah adat merupakan tanah yang penguasaannya diatur berdasarkan hukum adat dan masih diakui keberadaannya dalam sistem hukum agraria Indonesia (Ahyar, 2018; Putri, 2021; Wahyuni et al., 2021). Dalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, tanah adat sering dikaitkan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat atau tanah dengan hak milik adat yang belum dikonversi ke dalam sistem hukum nasional.

Transaksi jual beli tanah yang objeknya adalah tanah adat yang belum dikonversi menjadi hak milik sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sering kali menimbulkan masalah. Menurut data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang, sekitar 70% tanah di Indonesia merupakan tanah adat yang belum memiliki sertifikat. Hal ini menunjukkan bahwa banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa adanya kepastian hukum. Jual beli tanah adat pada prinsipnya tetap sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak,
2. Kecakapan para pihak,
3. Obyek yang diperjanjikan,
4. Sebab yang halal. Namun, dalam konteks administrasi pertanahan, jual beli tanah adat yang tidak dilakukan di hadapan PPAT berisiko tidak diakui secara administratif oleh negara, terutama dalam proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Tanah adat yang tidak terdaftar secara resmi dapat mengakibatkan sengketa antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Sebagai contoh, kasus sengketa tanah adat di Papua menunjukkan bahwa tanpa adanya pengakuan dan sertifikasi, hak masyarakat adat sering kali diabaikan dalam transaksi jual beli. Untuk menghindari risiko hukum akibat transaksi jual beli tanah adat tanpa akta PPAT, beberapa langkah yang dapat dilakukan antara lain:

1. Melibatkan perangkat desa atau tokoh adat dalam transaksi untuk memperoleh legalitas di tingkat lokal.
2. Mencatatkan perjanjian jual beli di kantor desa sebagai bentuk pengakuan administratif (Soputan et al., 2024).
3. Mengupayakan konversi tanah adat menjadi hak milik atau hak guna usaha sesuai ketentuan UUPA agar memiliki perlindungan hukum yang lebih kuat.

Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam transaksi jual beli yang dilakukan secara tunai sangat penting, terutama jika terjadi sengketa di kemudian hari. Pembayaran tunai sering dianggap lebih aman, namun tanpa adanya dokumen yang kuat, pembeli tetap rentan terhadap risiko hukum. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Zainal (2020), banyak pembeli yang tidak menyadari bahwa transaksi yang tidak didukung oleh akta resmi dapat berpotensi merugikan mereka.

Pembeli tanah, baik dalam transaksi tanah adat maupun tanah dengan sertifikat resmi, berhak mendapatkan perlindungan hukum agar terhindar dari risiko sengketa di kemudian hari. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah dapat dikategorikan dalam dua bentuk, yaitu:

1. Perlindungan Preventif Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya masalah hukum di kemudian hari. Upaya yang dapat dilakukan antara lain:
 - a. Verifikasi legalitas tanah, termasuk memastikan status tanah di Kantor Pertanahan dan tidak dalam status sengketa.
 - b. Melibatkan PPAT dalam transaksi, untuk memperoleh akta autentik yang sah secara hukum.
 - c. Mengecek status tanah dalam hukum adat, terutama jika tanah tersebut merupakan bagian dari hak ulayat masyarakat hukum adat.
 - d. Membuat perjanjian jual beli tertulis dengan klausul yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.
2. Perlindungan Represif Jika pembeli tanah mengalami permasalahan hukum, beberapa bentuk perlindungan represif yang dapat ditempuh antara lain:
 - a. Mengajukan gugatan perdata, apabila terjadi wanprestasi atau sengketa kepemilikan.
 - b. Menggunakan jalur penyelesaian sengketa alternatif, seperti mediasi atau arbitrase jika disepakati dalam perjanjian awal.
 - c. Mengajukan perlindungan hukum ke pengadilan, terutama jika tanah tersebut terbukti diperoleh dengan itikad baik dan telah dilakukan pembayaran yang sah.

Dalam praktiknya, banyak pembeli tanah yang tidak menyadari pentingnya perlindungan hukum dalam transaksi tanah. Oleh karena itu, sangat disarankan bagi pembeli untuk memahami aspek hukum yang melingkupi transaksi tanah agar terhindar dari potensi sengketa.

Dalam hal ini, penting bagi pembeli untuk memastikan bahwa mereka mendapatkan dokumen yang sah dan melakukan pengecekan terhadap status tanah sebelum melakukan transaksi. Misalnya, melakukan pengecekan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menjadi langkah awal untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli tanah harus diperkuat melalui edukasi dan penyuluhan mengenai prosedur yang benar dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan proses administratif yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak atas tanah. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses ini melibatkan pencatatan hak-hak atas tanah dalam suatu sistem yang dikelola oleh pemerintah guna memastikan transparansi serta mencegah sengketa yang timbul akibat kepemilikan yang tidak jelas.

Secara umum, pendaftaran tanah mencakup tiga kegiatan utama, yaitu pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembukuan hak atas tanah, serta penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. Pendaftaran tanah dapat dilakukan baik secara sistematis maupun sporadis. Pendaftaran sistematis dilakukan oleh pemerintah secara massal dalam satu wilayah, sedangkan pendaftaran sporadis dilakukan berdasarkan permohonan individu yang mengajukan hak atas tanah secara perorangan.

Dalam konteks jual beli tanah, pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam memastikan bahwa transaksi yang dilakukan mendapatkan pengakuan hukum. Tanah yang telah terdaftar akan memiliki sertifikat yang menjadi alat bukti kuat atas kepemilikan dan dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan hukum lebih lanjut, seperti jual beli atau agunan. Sebaliknya, tanah yang belum terdaftar berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan, terutama jika tidak ada dokumen yang secara sah membuktikan penguasaan tanah oleh pihak tertentu.

Pendaftaran tanah juga berkaitan erat dengan asas publisitas, yang bertujuan agar masyarakat mengetahui status hukum suatu tanah (Oktavio, 2022). Dengan adanya pendaftaran, calon pembeli dapat memeriksa keabsahan hak atas tanah yang akan dibeli melalui Kantor Pertanahan setempat. Hal ini penting untuk mencegah potensi penipuan atau penggandaan sertifikat yang sering kali menjadi sumber permasalahan dalam transaksi jual beli tanah.

Dalam hal tanah adat yang belum terdaftar, terdapat tantangan tersendiri dalam proses pendaftarannya. Tanah adat sering kali tidak memiliki bukti kepemilikan dalam bentuk sertifikat, melainkan hanya berdasarkan penguasaan turun-temurun dan pengakuan masyarakat adat. Oleh karena itu, pemerintah melalui kebijakan agraria terus berupaya untuk mempercepat pendaftaran tanah adat guna memberikan kepastian hukum bagi masyarakat adat serta mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

Dengan adanya sistem pendaftaran tanah yang tertata dengan baik, hak atas tanah dapat lebih terjamin dan terlindungi secara hukum. Pendaftaran tanah bukan hanya sekadar prosedur administratif, tetapi juga merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban dalam sistem pertanahan nasional. Oleh karena itu, penting bagi setiap individu yang melakukan transaksi jual beli tanah untuk memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan telah terdaftar secara resmi guna menghindari permasalahan hukum di masa depan.

Perbedaan antara "Jual Lepas" dan Jual Beli Menurut KUH Perdata

Perbedaan mendasar antara "jual lepas" dalam hukum adat dan jual beli menurut KUH Perdata sangat signifikan dan memengaruhi praktik jual beli tanah di Indonesia. Dalam hukum adat, "jual lepas" sering kali tidak memerlukan dokumen formal dan lebih mengandalkan pada kesepakatan lisan antara pihak-pihak yang terlibat. Sebaliknya, KUH Perdata mengatur jual beli tanah dengan ketentuan yang lebih ketat, termasuk keharusan untuk membuat akta jual beli di hadapan PPAT (KUHPerdata, Pasal 1457).

Perbedaan ini dapat menyebabkan konflik antara hukum adat dan hukum positif, terutama ketika terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah. Sebagai contoh, dalam kasus di Sumatera, masyarakat adat sering kali mengklaim hak atas tanah yang telah dijual secara sah menurut hukum perdata, sehingga menimbulkan sengketa yang berkepanjangan (Zainal, 2020).

Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Oleh karena itu, pemahaman yang baik mengenai perbedaan ini sangat penting untuk menghindari konflik hukum.

Peran dan Tanggung Jawab PPAT

Aturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016. Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan profesi yang memiliki peran penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta otentik yang menjadi dasar bagi peralihan, pembebanan, atau penghapusan hak atas tanah. Keberadaan PPAT bertujuan untuk memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan dilakukan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Dalam konteks jual beli tanah, PPAT memiliki peran utama dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan bukti sah adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Tanpa adanya AJB yang dibuat di hadapan PPAT, proses peralihan hak tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga pembeli tidak memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya (Arjiati & Hanim, 2017; Kartiwi, 2020; Maghribi & Ispriyarso, 2022; Pratama, 2019). Oleh karena itu, peran PPAT sangat krusial dalam menjamin legalitas suatu transaksi jual beli tanah.

Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi tanah yang dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku. Hal ini mencakup verifikasi dokumen kepemilikan tanah, pemeriksaan status tanah di Kantor Pertanahan, serta memastikan bahwa tidak ada sengketa atau hak pihak ketiga yang dapat menghambat peralihan hak. PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen yang digunakan dalam transaksi adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum.

Sebagai pejabat yang diberikan kewenangan oleh negara, PPAT juga memiliki tanggung jawab profesional untuk menjaga independensi dan netralitas dalam menjalankan tugasnya. PPAT tidak boleh memihak salah satu pihak dalam transaksi, melainkan harus bertindak sebagai pejabat yang memastikan bahwa hak dan kewajiban kedua belah pihak terpenuhi secara adil. Apabila PPAT terbukti melanggar kode etik atau melakukan kelalaian dalam menjalankan tugasnya, ia dapat dikenakan sanksi administratif, bahkan sanksi pidana apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan salah satu pihak.

Selain peran dalam pembuatan akta, PPAT juga berperan dalam memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat terkait aspek hukum dalam transaksi pertanahan (Murni, 2021). Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya akta otentik dalam jual beli tanah, sehingga PPAT memiliki tanggung jawab moral untuk memberikan edukasi mengenai pentingnya melakukan transaksi di hadapan PPAT guna menghindari permasalahan hukum di kemudian hari.

Dengan demikian, PPAT memegang peran penting dalam menciptakan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Tanggung jawabnya tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup verifikasi dokumen, perlindungan hukum bagi para pihak, serta edukasi masyarakat mengenai hukum pertanahan. Oleh karena itu, dalam setiap transaksi jual

beli tanah, keberadaan PPAT bukan hanya sekadar formalitas, tetapi merupakan bagian dari upaya mewujudkan sistem hukum pertanahan yang transparan, akuntabel, dan berkeadilan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, transaksi jual beli tanah yang tidak melalui PPAT dapat menimbulkan berbagai masalah hukum, seperti sengketa kepemilikan dan ketidakjelasan status tanah, yang berpotensi merugikan pembeli tanah. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang sah. Selain itu, untuk mengurangi potensi sengketa di masa mendatang, perlu adanya peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai prosedur transaksi tanah yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini juga menyarankan agar pemerintah memperkuat sistem administrasi pertanahan, terutama dengan mengintegrasikan data pertanahan yang lebih transparan dan memanfaatkan teknologi untuk memudahkan akses dan pengawasan terhadap transaksi tanah. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan dapat tercipta sistem pertanahan yang lebih efektif, efisien, dan adil, serta mengurangi masalah hukum terkait transaksi jual beli tanah di Indonesia.

REFERENSI

- Abdillah, S., & Rostini, N. (2022). Perspektif Hukum Ekonomi Islam Tentang Jual Beli Tanah yang Tidak Tersertifikasi (Studi Kasus di Desa Jayamukti Kecamatan Cihurip Kabupaten Garut). *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah (JHESY)*, 1(1). <https://doi.org/10.37968/jhesy.v1i1.263>
- Abdullah, T., Muntaqo, F., Mansur, A., Mutlak, B. K., Mutlak, K., & Hak, P. (2022). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak. *Jurnal Ilmiah Hukum Ke*, 11(2).
- Ahyar, A. (2018). Perlindungan Hukum Hak atas Tanah Adat (Studi Kasus di Provinsi Aceh Khususnya Kabupaten Bener Meriah). *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 18(3). <https://doi.org/10.30641/dejure.2018.v18.289-304>
- Ariatmaj, I. G. A. A. D. M. (2018). Kewenangan Notaris dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan. *Kertha Patrika*, 40(2). <https://doi.org/10.24843/kp.2018.v40.i02.p05>
- Arjiati, T., & Hanim, L. (2017). Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah Dan Bangunan. *Jurnal Akta*, 4(1). <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1597>
- Dina Setiani, & Kholishayatuiddin, A. (2022). Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam Dan Undang - Undang Pertanahan. *Jurnal Al-Hakim: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Studi Syariah, Hukum Dan Filantropi*, 4(1). <https://doi.org/10.22515/alhakim.v4i1.5149>
- Elviani, & Amboro, Y. P. (2020). Prosedur Pengurusan Balik Nama Sertifikat Tanah Hasil Jual-beli di Badan Pertanahan Nasional Melalui Kantor Notaris \& PPAT Yusuf Gutomo, Sh.,m.kn. *ConCEPt - Conference on Community Engagement Project*, 1(1).
- Kartiwi, M. (2020). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah. *Res Nullius Law Journal*, 2(1). <https://doi.org/10.34010/rnlj.v2i1.2888>
- Maghribi, M. F., & Ispriyarso, B. (2022). Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *Notarius*, 15(1). <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46027>

Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25–48.
- Nugroho, T. W. (2022). Analisis Hukum Pidana Terhadap Pelanggaran Kode Etik Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Saham. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 10(2). <https://doi.org/10.25157/justisi.v10i2.8544>
- Oktavio, W. P. (2022). Penerapan Asas Publisitas pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Sawahlunto Provinsi Sumatera Barat. *Unes Law Review*, 5(1), 138–151.
- Pertiwi, S. R. A., & Cahyarini, L. L. (2023). Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps). *Notarius*, 16(1), 36–47.
- Pratama, I. G. A. (2019). Peran PPAT Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Adat di Bali. *Acta Comitas*, 4(2). <https://doi.org/10.24843/ac.2019.v04.i02.p11>
- Putri, S. M. (2021). Kepemilikan Tanah (Adat) di Minangkabau. *Titian: Jurnal Ilmu Humaniora*, 5(2). <https://doi.org/10.22437/titian.v5i2.15914>
- Soputan, M., Wongkar, V. A., & Sumakul, T. F. (2024). Kekuatan Hukum Kedudukan Kepala Desa Menerbitkan Surat Keterangan Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Nuansa Akademik*, 9(2), 291–304.
- Sudaryanto. (2015). *Problematisa Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Wahyuni, H., Mujiburohman, D. A., & Kistiyah, S. (2021). Penanganan Sengketa Penguasaan Tanah Hak Adat Melalui Peradilan Adat Sumatera Barat. *Tunas Agraria*, 4(3). <https://doi.org/10.31292/jta.v4i3.150>
- Wilan. (2018). Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan (Studi Di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan). *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 1(1).
- Yoga Alfi Setiawan, & Suroto. (2023). Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Bukan Pemilik. *Jurnal Akta Notaris*, 2(1). <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.902>
- Zainal, I. (2020). *Ketentuan Jual-Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU.